

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med Forbrugerrådet Tænk. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Skovkildevvej 15, Vråby, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 29470000070
Ejerudgift/md.: kr. 4.575

Dato: 23.6.2025



Beskrivelse:

To boligenheder og godt 9,6 hektar afslører omfanget af denne mulighedsrige ejendom, som også har hestefaciliteter og masser af arbejds- og opbevaringsplads til den selvstændige virksomhedsejer. Hovedhuset indeholder blandt andet to badeværelser, et stort køkken, fire værelser og tre stuer, mens den anden separate bolig råder over et stort soveværelse, et kontor, et badeværelse, et rum klargjort til badeværelse/bryggers og et åbent køkken-alrum. Placeringen ved Vråby i det åbne marklandskab syd for skoven og nær Stenkilde Bæk og Tryggevej A fordrer et rigt dyreliv og en salig ro. Der er omtrent 15 kilometer til Køge i nordlig retning.

Generationskollektiv eller andre konstellationer - pladsen giver muligheder

Hovedhuset præsenterer sig i en charmerende stil med lysegul facade ledsaget af hvide sprossevinduer. Siden slutningen af 2010'erne har man opdateret hovedhuset med køkkenet, et badeværelse og bryggerset, der således fremtræder stilrene. Boligen er på hele 317 kvadratmeter, så der er samlet set god plads.

Køkkenet præsenterer sig med stålfronter i kontrast til de sorte fronter og bordpladen med naturpræg. I rummet er der plads til en spisekrog, og videre er der et bryggerset, der også kan agere grovkøkken. Man fortsætter fra køkkenet til de tre stuer en suite, som er markante i deres samlede omfang med plads til mange indretningsløsninger. To af stuerne har desuden dobbeltdøre til udearealet, hvorfor der opstår harmoni mellem hus og have. Endelig afrundes stueplan af et badeværelse med et tilhørende walk-in-closet.

Der er tilmed også to walk-in-closets på første sal, hvor det ene tilgås fra reposen, mens det andet åbner op til det oplagte soveværelse. Sidstnævnte har to dobbeltdøre til altanen i vestlig retning, så her stråler dagens sidste solstråler ind. Videre har man to værelser samt et badeværelse med kar, bruseniche og to håndvaske.

Den anden boligdel indleder med et stort opholdsmiljø, hvor køkkenet og stuen er i direkte forbindelse. Også her er der terrassedør til det fri. I stueplan findes desuden et badeværelse og et ekstra rum klargjort til badeværelse/bryggers, mens det er på første sal, man har soveværelset og kontoret. Heroppe findes desuden to loftsrum med flere muligheder. Ejendommen har et RTB-pillefyr fra 2018, som kan opvarme begge boliger.

(fortsættes på næste side)

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anders Hansen

Adresse: Skovkildevej 15, Vråby, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 29470000070
Ejerudgift/md.: kr. 4.575

Dato: 23.6.2025

Plads til hestehold og eller den selvstændige erhvervsdrivende

Ejendommen råder over udendørs 20x60 ridebane og 12 hestebokse. Sidstnævnte kan eventuelt fjernes, hvis man i stedet ønsker at bruge pladsen til opbevaring/lager, og laden, der anvendes til ridehus, kan ændres til eksempelvis maskinhus til entreprenøren. Kort sagt har ejendommen mange anvendelsesmuligheder.

Dele af den godt 9,6 hektar store grund bortforpagtes på nuværende tidspunkt for ét år ad gangen. Omkring huset er der en stemningsfuld have med flere hyggelige opholdssteder og varieret, afstemt beplantning, der bidrager til en herlig atmosfære. Udsigten er betagende over landskabet, og dyrelivet såsom agerhøns, fasaner, spætter og rådyr kigger gerne forbi.

Roen fra naturen og nærhed til byens puls

Det er en skøn kombination, at man kan koble af hjemme, hvor skovområder, åbne vidder og rislende vandløb er lige i nabolaget til dagens løberute eller slentretur. Man kan se frem til et rart naboskab og i det hele taget en behagelig imødekommethed i nabolaget.

Skolebussen gør det nemt at få børnene sendt afsted om morgenen. Der er otte kilometer til en række skoler, daginstitutioner, foreningsliv og gode indkøbsmuligheder i Hårlev, Herfølge og Karise. Samtidig er turem til Køge på lidt under 20 minutter, hvilket giver let og overskuelig adgang til kulturliv og byliv. Det samme kan siges om København, som nås på omtrent tre kvarter.

Adresse: Skovkildevej 15, Vråby, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 29470000070
Ejerudgift/md.: kr. 4.575

Dato: 23.6.2025

Matrikelbetegnelse og grundareal

	Areal	Heraf vej
Matr. nr. 10a	96776 m ²	0 m ²
Areal i alt	96776 m ²	0 m ²

Arealerne fremgår af ESR

Bygningsarealer

Udover arealoplysninger i salgsoptillingen kan bygningsarealerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR

	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 Stuehus til landbrugsejendom	190 m ²	574 m ²
Nr. 2 Anden bygning til landbrug mv.	553 m ²	m ²
Nr. 3 Lade til foder, afgrøder mv.	500 m ²	m ²
Nr. 4 Garage	120 m ²	m ²
Nr. 6 Carport	40 m ²	m ²
Bygningsarealer i alt	1403 m ²	574 m ²

Evt. bemærkninger vedrørende bygningsarealerne

Vand

Ejendommen forsynes fra privat alment vandværk ☒ Ja ☐ Nej

Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning ☐ Ja ☒ Nej

Såfremt ejendommen forsynes fra egen vandforsyning, oplyses det, at

Har ejendommen indvindingstilladelse til markvanding ☐ Ja ☒ Nej

Dokumentation udleveres til køber. Ejerskifte meddeles til kommunen af købers rådgiver.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Sælger oplyser om forpagtnings-/bortforpagtningsaftaler, at der er forpagtet 6 ha jord, med en årlig indtægt på kr. 24.000

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Er der sælger bekendt støtteberettigede arealer på ejendommen

☐ Ja ☒ Nej

Flyvehavre og bjørneklo

Sælger oplyser om forekomster og tidligere bekæmpelse af flyvehavre og/eller bjørneklo: det ej findes, men der gøres særskilt opmærksomt på, at det kan forekomme.

Adresse: Skovkildevej 15, Vråby, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 29470000070
Ejerudgift/md.: kr. 4.575

Dato: 23.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Boliglandbrug
Må benyttes til: Boliglandbrug
Kommune: Stevns
Matr.nr.: 10a Vråby By, Vråby
BFE-nr.: 2599106
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation: Træpillefyr
Opført/ombygget år: 1934 / 1978

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2023
Ejendomsværdi: 3.229.000,00
Grundværdi: 585.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.583.200,00
Grundlag for grundskyld: 9.600,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	96776 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	190 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	127 m ²
Boligareal i alt:	574 m ²
Andre bygninger:	1213 m ²
-heraf Anden bygning til landbrug mv.	553 m ²
-heraf Lade til foder, afgrøder mv.	500 m ²
-heraf Garage	120 m ²
-heraf Carport	40 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	
Køber gøres opmærksom på, at boligarealerne på ejendommen er sammenlagt, og fordeler sig således jf. BBR:	
Stuehus: 317 kvadratmeter	
Boligareal i sidebygning: 257 kvadratmeter	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

18.7.1989 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
11.9.1989 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 6M
17.1.2012 Deklaration af spildevandsledning, pumpestation med el-skab og el-kabel

Ejendommen er omfattet af Kommuneplaner:

- Plan - Kommuneplan 2021 - 2033
- Plan - Redegørelse for Stevns Kommunes LA 21-st
- Plan - Planstrategi 2011 for Stevns Kommune
- Plan - Redegørelse 2011 for LA 21
- Plan - Planstrategi 15 & Lokal Agenda 21-strategi
- Plan - Tillæg om sommerhuse til Planstrategi 15 og lokal agenda 21
- Plan - Planstrategi 2020
- Plan - Stevns Kommunes Planstrategi 2023

Ejendommen er beliggende indenfor en spildevandsplan:
- Kloakopland - 902.3

Ejendommen er pålagt landbrugspligt samt fredskovspligt.

Ejendommen er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser.

Ejendommen er beliggende i et følsomt indvindingsområde (Nitratfølsomt)

Der forefindes beskyttede naturtyper på ejendommen (Sø).

Der findes beskyttede sten- eller jorddiger på ejendommen.

Ejendommen er beliggende inden for en åbeskyttelseslinje.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Bolig 1:

Køle/fryseskab (Samsung), Emhætte (Asko), Indbygningsovn (Siemens), Mikrobølgeovn (Siemens), Kogeplade induktion (Schott Ceran), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Siemens), Tørretumbler (Siemens)

Bolig 2:

Køle/fryseskab (Siemens), Emhætte (Siemens), Indbygningsovn (Siemens), Mikrobølgeovn (Siemens), Kogeplade induktion (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Siemens), Tørretumbler (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Skovkildevvej 15, Vråby, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 29470000070
Ejerudgift/md.: kr. 4.575

Dato: 23.6.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Gjensidige
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 27.100,00 Forbrug: 10,1 ton træpiller

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Træpillefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og Pejs

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælger oplyser, at da ejendommen (hovedhus og lejlighed) var i "fuld" drift, blev der hen over et år anvendt ca. 16-paller træpiller

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ang. Bolig 1 pejseindsats:

Produktionstidspunktet for ejendommens pejseindsats er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

Ang. bolig 2 brændeovn:

Produktionstidspunktet for ejendommens brændeovn er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter og vurderinger for landbrugs- og skovejendomme: (husk anvend kun ved kategoriseret som landbrug).

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Værdierne forventes videreført for beskatningen i 2025, dog med hensyntagen til en evt. stigningsbegrænsning.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 og 2025 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelse/opkrævning til skattekontoen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og boligskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Ifølge udskrift fra vurderingsportalen.dk, udgør de foreløbige vurderinger flg.:

Boligenhedens foreløbige ejendomsværdi kr. 3.229.000.

Den foreløbige grundværdi for bolig kr. 12.000.

Den foreløbige samlede grundværdi kr. 585.000.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Skovkildevvej 15, Vråby, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 29470000070
Ejerudgift/md.: kr. 4.575

Dato: 23.6.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 13.174,32	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 3.850,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Husforsikring	kr. 31.038,00	I alt
Renovation	kr. 4.683,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Skorstensfejning	kr. 1.586,20	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Skadedyr	kr. 570,49	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 54.902,01	m.v., grundejerforening, antenneforeninger m.v.

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 325.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 35.433 md./ 425.195 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 28.165 md./ 337.978 år v/ 27,10 %

Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.

Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 23.6.2025. For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/10 - 1/4. **Forbehold:**

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Skovkildevej 15, Vråby, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 29470000070
Ejerudgift/md.: kr. 4.575

Dato: 23.6.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Anden låntype	297.308,52	297.308,52	270.699,41	DKK	1,50	26.925,68	13,50	9,52				
TOTALKREDIT A/S	Rentetilp.lån	303.741,59	317.179,52	317.385,69	DKK	-0,29	55.922,88	5,75	10,86				
Nykredit Realkredit A/S	Anden låntype	918.079,74	918.079,74	963.065,65	DKK	3,53	108.961,52	10,75	6,85	49386,18			

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Heraf grundværdi produktionsjord kr. 566.000. og grundværdi øvrig jord kr. 7.000.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024 og 2025.

Ejendom vurderet (kategoriseret) som landbrugs- eller skovejendom:

Køber er bekendt med, at ejendommen er vurderet (kategoriseret) som landbrugs-/skovejendom, og beskatningsgrundlaget er oplyst på baggrund af den aktuelle kategori, ligesom ejendomsskatterne i ejerudgiften er foreløbigt fastsat ud fra kategoriseringen som landbrugs-/skovejendom og for indeværende år.

Hvis Vurderingsstyrelsen måtte finde, at ejendommen skal ændre kategori til ejerbolig eller erhvervsnejendom, vil dette kunne medføre en forhøjelse af ejendommens ejendomsskatter, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

Købesumfordeling:

Ejerboligen: kr. 2.850.000
Øvrige boliger: kr. 1.800.000
Jorden: kr. 1.250.000
Andre bygninger: kr. 595.000

Adresse: Skovkildevej 15, Vråby, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 29470000070
Ejerudgift/md.: kr. 4.575

Dato: 23.6.2025

Købesum i alt: kr. 6.495.000

Boligareal:

Køber gøres opmærksom på, at boligarealerne på ejendommen er sammenlagt, og fordeler sig således jf. BBR:

Stuehus: 317 kvadratmeter

Boligareal i sidebygning: 257 kvadratmeter

Afviselser BBR:

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet:

- Lille kælder under køkkenet i stuehuset ikke er registreret på BBR-meddelelsen